



Fasteignaverð hækkar langmest í Vestmannaeyjum

Í [Hagsjá Hagfræðideildar frá því 14. maí](#) kom fram að fasteignaverð á Akureyri hefur hækkað með áþekktum hætti og á höfuðborgarsvæðinu síðustu ár. Í greiningunni hér að neðan er kastljósinu beint að fleiri sveitarfélögum og gengið út frá viðskiptum með allt húsnæði í viðkomandi bæjum á þessu tímabili, þ.e. bæði fjölbýli og sérbýli.

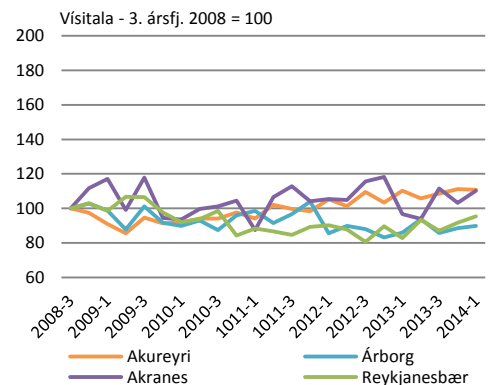
70 prósentu bil í þróun fasteignaverðs

Ef þróunin er skoðuð fyrir Akureyri og sjö önnur sveitarfélög utan höfuðborgarinnar kemur mjög mismunandi þróun í ljós. Á tímabilinu frá seinni hluta ársins 2008 fram til 4. ársfjórðungs 2013 hefur fasteignaverð hækkað langmest í Vestmannaeyjum, eða um rúmlega 60% og þar á eftir á Ísafirði um u.þ.b. 35%. Á sama tíma hefur verð lækkað á tveimur stöðum, í Árborg um 11,5% og í Reykjanesbæ um 6,1%. Það er því um 70 prósentu munur á breytingu fasteignaverðs í þessum bæjum á 5 ára tímabili.

Þættir sem skýra þróunina

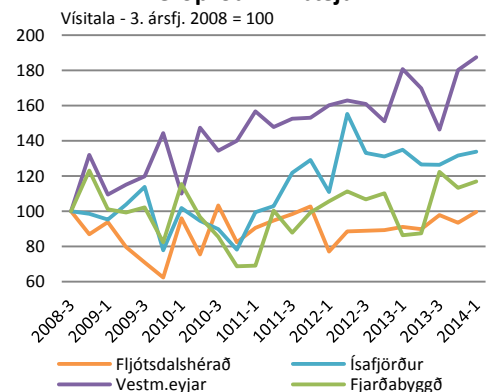
Myndirnar sýna greinilega að Vestmannaeyjar og Ísafjörður skera sig nokkuð úr. Það gildir sérstaklega um Vestmannaeyjar, en þar hefur verðþróunin verið nær stöðug upp á við. Áður hefur verið bent á það í [Hagsjá](#) að að svo virðist sem fasteignaverð hafi hækkað meira en ella í þeim bæjum sem tengjast sjávarútvegi hvað mest. Þessar tölur styrkja þá niðurstöðu enn frekar. Kaupmáttur, atvinnu- og tekjustig hefur jafnan mikil áhrif á fasteignaverð og þessar tölur staðfesta það. Framboðspátturinn skiptir líka máli. Árborg og Reykjanesbær voru meðal þeirra bæja þar sem mest var byggt fyrir hrún. Þessar niðurstöður benda til þess að mikið framboð íbúða hafi haldið aftur af hækkunum fasteignaverðs. Þá má líka ætla að báðir þessir þættir skipti máli í Vestmannaeyjum, en þar við kann að bætast að byggingarland sé meira takmarkað í Vestmannaeyjum. Atvinnu- og tekjustig

Verðþróun í 4 bæjum



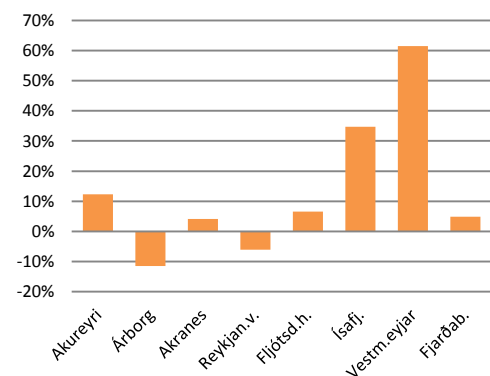
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Verðþróun í 4 bæjum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Verðbreyting frá seinni hluta 2008 til 4. ársfj. 2013



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

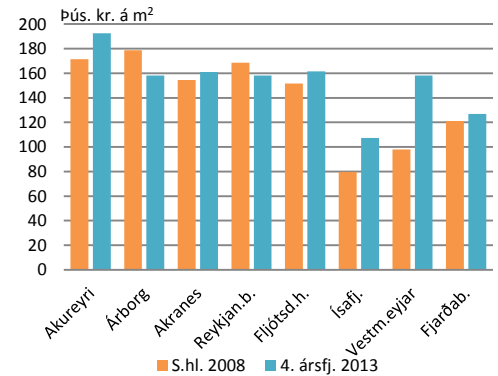
er gott og skortur hefur verið á húsnæði. Niðurstaðan er því miklar verðhækkanir.

Fermetraverð mismunandi

Breytingar á verði segja ekki alla söguna um stöðuna á fasteignamarkaði. Verð eigna er mismunandi hátt á þessum stöðum. Í nýlegri [Hagsjá](#) var sýnt að fermetraverð á fjölbýlis á Akureyri var um 70% af verðinu í Reykjavík í lok ársins 2013. Ef litið er á fermetraverð seinni hluta ársins 2013 sést að það var hæst á Akureyri, en Akranes, Fljótshálf og Árborg komu þar á eftir. Verðið er áberandi lægst á Ísafirði en næstlægst í Fjarðabyggð. Sjá má að verulegar verðhækkanir í Vestmannaeyjum á tímabilinu hafa þokað stöðu bæjarins verulega upp á við miðað við aðra bæi. Hér er rétt að benda á að á sumum þessara staða er fjöldi viðskipta lítill auk þess sem hlutfallið á milli viðskipta með fjölbýli og sérþýli getur verið breytilegt.

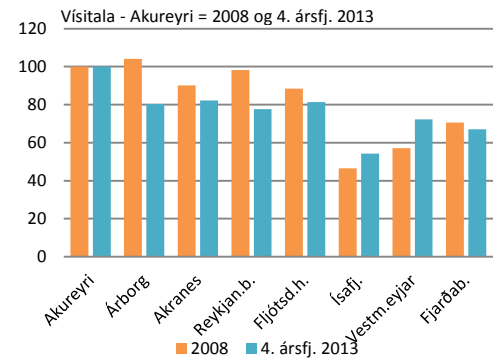
Sé fermetraverðið borið saman við Akureyri á tveimur tímabilum sést að Árborg var eilítið hærri á árinu 2008, en um 18% lægri á 4. ársfjórðungi 2013. Einungis Vestmannaeyjar og Ísafjörður hafa minnkað bilið gagnvart Akureyri á þessu tímabili. Fermetraverðið er eftir sem áður lægst á Ísafirði.

Fermetraverð í nokkrum bæjum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð m.v. Akureyri 2008 og 2013



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild @landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.